



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2017**

Convoqué le mardi 5 décembre 2017

**COMMUNE DE GARDANNE**

Président de séance : Monsieur le Maire  
Secrétaire de séance : Madame Alice Musso

**OBJET : MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA  
MISE A DISPOSITION AU PUBLIC ET APPROBATION DE LA  
MODIFICATION**

MEI Roger	
PRIMO Yveline	
LA PIANA Jean-Marc	
PONA Valérie	
BASTIDE Bernard	
NERINI Nathalie	
MENFI Joseph (dit Jeannot)	
ARNAL Jocelyne	
PORCEDO Guy	
MASINI Jocelyne	
PONTET Anthony .....	Procuration
LAFORGIA Christine	
JORDA Claude .....	Procuration
GUIDINI-SOUCHE Johanne .....	Procuration
PARDO Bernard .....	Procuration
KADRI Zahia .....	Procuration
PARLANI René .....	Procuration jusqu'à la question n° 07
BARBE Françoise .....	Procuration
TOUAT Didier .....	Procuration
SEMENZIN Véronique .....	Procuration jusqu'à la question n° 03 Procuration à partir de la question n° 08
BRONDINO Maurice	
GAMECHE Samia .....	Procuration
VIRZI Antoine	
BUSCA-VOLLAIRE Céline	
BAGNIS Alain	
MUSSO Alice	
SBODIO Claude	
GARELLA Jean-Brice	
MARTINEZ Karine .....	Procuration
RIGAUD Hervé	
BIGGI-CONTI Marlène .....	Procuration
AMIC Bruno .....	Procuration jusqu'à la question n° 07
APOTHELOZ Brigitte	
BALDO Antonio	
LEPOITTEVIN Clément .....	Absent

Nombre total de conseillers	:	35
Présents à la séance	:	21 jusqu'à la question n° 03 - 22 jusqu'à la question n° 07 - 23 à partir de la question n° 08
Nombre de pouvoirs	:	13 jusqu'à la question n° 03 - 12 jusqu'à la question n° 07 - 11 à partir de la question n° 08
Absent à la séance	:	01

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-21, L.153-22, L.153-23, L.153-41, L.153-43, L.153-44 et R.153-20,

**VU** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**VU** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**VU** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

**VU** la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône approuvée par Décret n°2007-779 le 10 mai 2007,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2010,

**VU** la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2011,

**VU** la déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, en vue de la réalisation d'une cuisine centrale dans le secteur de la zone d'activités Avon, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016,

**VU** l'arrêté municipal en date du 17 décembre 2015 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et établissant les modalités de mise à disposition du dossier,

**VU** le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme portant sur :

Le toilettage du règlement du PLU pour en extraire les dispositions rendues obsolètes par les nombreuses modifications législatives et réglementaires intervenues ces dernières années.

La réflexion sur les prospects ou les alignements lorsqu'ils sont incompatibles avec la mise en œuvre d'une volumétrie cohérente où lorsqu'ils empêchent de résoudre des cas concrets.

La réflexion sur les contraintes de stationnement en s'appuyant sur la desserte en transports et l'équipement des ménages.

L'adaptation pour mieux prendre en compte les formes urbaines et architecturales, pour mieux prendre en compte la composante paysagère et urbaine, et pour accompagner le processus de densification.

L'adaptation du zonage pour assurer la transition des zonages lorsqu'une zone est au contact de zones dont la typologie et donc le règlement sont très différents.

L'élaboration d'un règlement en volume pour l'Avenue de Nice.

La mise en place de trouées et de reculs, des hauteurs modulées pour rétablir sur cet axe une convivialité et une volumétrie en cohérence avec la sensibilité, l'échelle la tradition architecturale et culturelle de la ville.

La mise en place un règlement en volume pour mieux prendre en compte la composante paysagère et urbaine, et pour accompagner le processus de densification dans les secteurs pavillonnaires inclus dans des secteurs urbains : quartier Clos Reynaud (quadrilatère Borély Aristide Briand Avenue Leo Lagrange) et Lotissement La Crau (entre l'Avenue de Nice et l'avenue Leo Lagrange).

**VU** le certificat d'affichage établi le 1<sup>er</sup> décembre 2017 attestant que l'avis au public a été affiché à compter du 29 août 2017 à l'Hôtel de Ville, à la Direction des services techniques, à la Maison de la Vie Associative, au Poste de Police municipale, à la mairie annexe de Biver, à la gare SNCF, sur le panneau lumineux sis Boulevard Carnot et sur le site internet de la Ville, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition du public, soit jusqu'au 20 octobre 2017,

**VU** les parutions en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 et du 25 septembre 2017 de l'avis de mise à disposition du public du projet de modification n°2 dans deux journaux d'annonces légales (La Provence et La Marseillaise),

**VU** la notification en date du 29 mai 2017 aux personnes publiques associées du dossier de modification n°2 du PLU avant le début de la mise à disposition du dossier au public,

**VU** l'avis favorable avec recommandations de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 10 juillet 2017,

**VU** l'avis favorable de la commune de Bouc-Bel-Air en date du 20 juin 2017,

**VU** l'avis favorable de la commune de Fuveau en date du 10 juillet 2017,

**VU** l'avis favorable de l'INAO en date du 19 juin 2017,

**VU** les avis réputés favorables des autres personnes publiques associées et les observations du public sur le projet de modification n°2 du PLU,

**VU** l'arrêté du Maire en date du 9 août 2017 soumettant à enquête publique le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, du lundi 18 septembre 2017 au vendredi 20 octobre 2017,

**VU** le dossier mis à disposition du public du 18 septembre 2017 au 20 octobre 2017 inclus,

**VU** le registre de la mise à disposition au public comprenant vingt-neuf observations,

**VU** le bilan de la mise à disposition au public annexé à la présente délibération,

**VU** les pièces du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme soumis ce jour à l'approbation du conseil municipal,

**CONSIDÉRANT** que, depuis son approbation en séance du conseil municipal du 27 mai 2010, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une modification le 11 juillet 2011,

**CONSIDÉRANT** que la mise en œuvre du PLU, tel qu'approuvé en 2010 et modifié en 2011, nécessite notamment l'adaptation des règles relatives aux hauteurs, aux prospects, aux alignements et au stationnement en zone UB principalement, la préservation du tissu pavillonnaire et du caractère des lotissements dits du Clos Reynaud et de la Crau, la prise en compte de la

nécessaire transition entre des zones urbaines à vocation d'habitat collectif et des zones urbaines à vocation d'habitat individuel, l'adaptation du règlement aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2010,

**CONSIDÉRANT** que les modalités de mise à disposition du dossier au public ont été fixées par arrêté municipal en date du 17 décembre 2015 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune,

**CONSIDÉRANT** que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du projet de modification n°2 a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (La Marseillaise et La Provence), qu'à compter du 29 août 2017 des affiches au format A2 jaunes annonçant la mise à disposition du public du dossier ont été mises en place à l'Hôtel de Ville, à la Mairie annexe de Biver, à la Maison de la Vie Associative, au Poste de Police Municipale, à la Direction des Services Techniques et à la gare SNCF,

**CONSIDÉRANT** que la mise à disposition du public a eu lieu du 18 septembre 2017 au 20 octobre 2017 inclus au service de l'urbanisme, dans les locaux de la Direction des services techniques de la commune aux jours et heures habituels d'ouverture au public et que, durant la période de mise à disposition, le dossier a également été consultable sur le site institutionnel Internet de la commune,

**CONSIDÉRANT** que la période de mise à disposition du public s'est achevée le 20 octobre dernier,

**CONSIDÉRANT** que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier en mairie ainsi que du registre d'observations,
- Affichage d'un avis d'enquête publique sur les lieux d'affichage habituels, soit à l'Hôtel de Ville, à la Mairie annexe de Biver, à la Maison de la Vie Associative, au Poste de Police Municipale, à la Direction des Services Techniques et à la gare SNCF,
- Publication de l'information de mise à disposition dans le journal municipal Energies,
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune,
- Affichage pendant toute la durée de l'enquête publique sur le panneau lumineux situé Boulevard Carnot,

**CONSIDÉRANT** que, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune de Gardanne a réceptionné quatre avis favorables, soit :

- L'avis de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 10 juillet 2017, assorti de recommandations,
  - l'avis de la commune de Bouc Bel air en date du 20 juin 2017,
  - l'avis de la commune de Fuveau en date du 10 juillet 2017,
  - l'avis de l'Institut National des Appellations d'Origine en date du 19 juin 2017,
- Les autres personnes publiques ayant émis des avis réputés tacites favorables,

**CONSIDÉRANT** que le registre mis à disposition du public du lundi 18 septembre 2017 au vendredi 20 octobre 2017 inclus a fait mention de vingt-neuf remarques,

**CONSIDÉRANT** que les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification n°2 du PLU nécessitent une adaptation du projet de modification porté à la connaissance du public,

**CONSIDERANT** le rapport de Monsieur Gérard BERTREUX, commissaire enquêteur, en date du 20 novembre 2017,

**CONSIDERANT** l'avis favorable assorti de recommandations formulé par Monsieur Gérard BERTREUX, commissaire enquêteur, en date du 20 novembre 2017,

**CONSIDERANT** que, d'une manière générale, il en est ressorti une satisfaction de la population sur les orientations proposées, celle-ci ayant, dans les commentaires recueillis, approuvé la démarche, la cohérence et la qualité du projet proposé,

**CONSIDERANT** le bilan de la mise à disposition du dossier présenté par Monsieur Le Maire, annexé à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que les dispositions retenues par la présente modification n°2 ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que le projet soumis à enquête publique prévoit notamment :

***AVENUE DE NICE :***

Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales, pour mieux prendre en considération la composante paysagère. En secteur UB et en particulier Avenue de Nice, il s'agit d'aérer le tissu urbain en travaillant sur les prospects et les alignements. Il est aussi souhaité une transition plus douce avec les secteurs voisins et en particulier les secteurs mitoyens UC et surtout UD à vocation d'habitat individuel. Un recul est inscrit le long de l'Avenue de Nice prenant en compte les reculs des bâtiments existants Les hauteurs en façade sont diminuées Le règlement est adapté pour assurer la transition des zonages, lorsqu'une zone est au contact de zones dont le règlement est très différents.

***CLOS REYNAUD ET LOTISSEMENT LA CRAU :***

Mis en place d'un règlement en volume - Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales et la composante paysagère et urbaine

***ADAPTATIONS MINEURES :***

Secteur UC 1 de Biver : uniformisation des zonages UC L'ensemble est uniformisé en UC 1 à 7 mètres de hauteur à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur maximale

Secteur UD1 de Biver : préservation du piémont de la crête de Verdillon

Campagne Cauvet à l'Est de la Rd 58 a : Un secteur UC1a devient UD 1

Biver le Vallat de Cauvet dans le prolongement du Boulevard Savio : La zone UC non construite, représentant une coupure d'urbanisation, devient AUL 1

Boulevard pont de Peton au Sud-Ouest du Centre-Ville : Adaptation du zonage et mise en cohérence avec le tissu pavillonnaire

Avenue de Mimet : correction d'une erreur matérielle, une même zone étant identifiée UC et UD

***STATIONNEMENT*** : Evolution des exigences en matière de stationnement En UB, UC et UD pour favoriser les petits logements, il est instauré une règle moins exigeante et un plafonnement. Il est désormais demandé une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher (au lieu de 2 pour 60 m<sup>2</sup> précédemment).

De surcroît, il est instauré un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

**DISPOSITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT SOCIAL :** un pourcentage de 30% minimum de logement locatif social est imposé pour toute opération de 10 logements ou plus, en toute zone, justifiant la suppression des emplacements réservés existants pour mixité sociale.

**DIVERSES MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES :**

Les emplacements réservés n°30, 32, 62, 83, 87, 100 et 203 ont été réduits pour tenir compte de la réalité du terrain ou du profil urbain remodelé.

Les emplacements réservés n°33, 36, 57, 110 et 216 ont été déplacés soit à la demande des propriétaires, soit afin de permettre une meilleure adaptation au terrain sur lequel ils s'inscrivent.

L'emplacement réservé n°318 a été modifié et son intitulé remplacé par « équipement public à vocation de loisir ».

Les emplacements réservés n°45, 79, 82, 101, 103, 105, 109, 211, 212, 254, 311, 315, 316 et 317 ont été supprimés, soit parce qu'ils sont réalisés, soit parce que la commune maîtrise déjà ces terrains, soit en raison de leur inadaptation aux réalités du terrain ou de leur inutilité aujourd'hui.

**DISPOSITIONS DIVERSES et MISE EN CONFORMITE AVEC LA REDACTION ACTUELLE DU CODE de L'URBANISME,** notamment la suppression des COS, de la SHON et SHOB remplacées par la surface de plancher. Le règlement issu de la modification n°2 du PLU prend en compte la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

**CONSIDERANT** qu'en conclusion il peut être retenu un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public,

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de la procédure et une fois approuvée, la modification n°2 du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code Général des Collectivités Territoriales et que les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol pourront être délivrées sur le fondement de ces dispositions,

**CONSIDERANT** qu'au regard des éléments présentés et des remarques formulées, les modifications suivantes notamment ont été apportées au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme suite à la mise à disposition du dossier au public :

- Réduction de l'emplacement réservé n°203 à la demande de Monsieur et Madame DESRUISSEAU, cette réduction étant sans impact sur la réalisation du bassin de rétention prévu,
- Réduction de l'emplacement réservé n°87 à la demande de Monsieur Patrick CASARIN, permettant de ne grever cette propriété que des emprises nécessaires à l'aménagement du carrefour entre les avenues de Nice et Sainte Victoire,
- Réduction de l'emplacement réservé n°83 à la demande de Maître François SUSINI de la SCP AMIEL-SUSINI, représentant les intérêts de la famille KESSACI, portant à 12 mètres d'emprise au lieu de 16 mètres la largeur de la future voie, cette réduction permettant une limitation des emprises grevant cette propriété, tout en permettant la réalisation de la nécessaire jonction entre l'avenue de Mimet et le chemin du Claou, dont les

travaux concernant la première partie desservant les nouveaux logements créés en bordure de l'avenue de Mimet sont en voie d'achèvement,

- Classement en zone UD1, et non plus en zone UD2, du Lotissement La Crau et de la rue Jean Moulin dans son prolongement avec ledit lotissement, afin d'affirmer le caractère pavillonnaire des lieux, la zone UD1 autorisant des hauteurs moins importantes (R+1 maximum) que la zone UD2 (R+2 maximum),
- Classement en zone UD2 de la partie haute de la rue Jean Moulin assurant la jonction de cette voie avec l'avenue de Nice, à la demande des riverains, permettant à la fois la préservation des habitations existantes et le développement éventuel de ces propriétés dans un gabarit assurant la parfaite jonction urbaine entre un habitat de type pavillonnaire et des immeubles collectifs de petite taille existants (R+3 maximum),
- Correction d'une erreur matérielle d'écriture à l'article UB.10 relative aux hauteurs prévues en zone UB, la hauteur maximale autorisée en façade étant de 13 mètres (et non pas 15 mètres) et la hauteur totale de 16 mètres (et non pas 18 mètres),
- Correction d'une erreur matérielle d'écriture à l'article UE.2 relative à l'interdiction des établissements d'enseignement en zone UE2, correspondant aux zones d'activités artisanales et industrielles dites Avon, Bompertuis et la Palun,
- Correction d'une erreur graphique de zonage concernant l'emplacement réservé n°311, supprimé dans la liste des emplacements réservés mais maintenu à tort sur le document graphique,
- Correction d'une erreur graphique de zonage concernant le secteur dit de Malespine, classant d'une part une partie du centre d'enfouissement technique en zone N (naturelle) et non en zone Nc (carrière) comme prévu au PLU opposable et, d'autre part, ne faisant pas apparaître la zone Ne relative au parc photovoltaïque des Sauvaires issue de la modification du PLU en date du 11 juillet 2011,
- Adaptation du règlement permettant la réalisation des piscines en zones UD, AU et AUH, même en l'absence d'un réseau public d'eau potable,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, à la majorité, **Pour** : 27 Majorité Municipale – **Abstentions** : M. Garella (02)/M. Rigaud (02)/Mme Apothéloz/ M. Baldo (02), l'adopte, le convertit en délibération et est invité à :

**ARTICLE 1 : PRENDRE** connaissance du bilan de la mise à disposition au public qui s'est déroulée du lundi 18 septembre 2017 au vendredi 20 octobre 2017 inclus et approuver ce dernier,

**ARTICLE 2 : APPROUVER** la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Gardanne telle qu'annexée à la présente délibération,

**ARTICLE 3 : AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à cette procédure,

**ARTICLE 4 : DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département,

**ARTICLE 5 : DIRE** que la présente délibération accompagnée du dossier de la modification n°2 du PLU sera transmise à Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône,

**ARTICLE 6 : DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,

**ARTICLE 7 : DIRE** que le dossier de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Gardanne, Direction des services techniques, Service Urbanisme, 1, avenue de Nice, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi qu'en l'Hôtel de la Préfecture, Boulevard Paul Peytral 13006 Marseille, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dossier sera également accessible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : [www.ville-gardanne.fr](http://www.ville-gardanne.fr)

Le Maire de Gardanne,  
**Roger MEI**

**SIGNE**



TRANSMISE EN SOUS/PREFECTURE LE : **15 DEC. 2017**

AFFICHÉE LE : **15 DEC. 2017**

ACCUSÉ RÉCEPTION DE LA SOUS PREF. EN DATE DU : **15 DEC. 2017**